

VD_OMNI AC.2004.0199 vom 19. Juli 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-07-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0199

FR: VD_OMNI AC.2004.0199 du 19 juillet 2005

IT: VD_OMNI AC.2004.0199 del 19 luglio 2005

Regeste

SCHURMANN/Municipalité de Savigny | But et fonction du coefficient d'occupation du sol (cos) ou indice d'occupation du sol (ios). Lorsque le permis de construire est délivré en prenant en considération une fraction de la parcelle voisine pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, cette fraction de parcelle reste grevée par la restriction de droit public, même en l'absence d'une mention au registre foncier ou d'une convention avec la commune. La question de la bonne foi n'entre pas en considération dès lors que les deux parcelles sont en mains du même propriétaire.

Erwägungen

E. 1

a) La loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (ci-après : LATC) ne définit pas la notion de coefficient d'occupation du sol qui est simplement mentionnée à l'art. 48 al. 3 LATC. Il ressort de l'art. 47 al. 1 LATC que le législateur cantonal a délégué aux communes la compétence de fixer de manière précise dans leurs plans et règlements d'affectation les prescriptions relatives à la mesure de l'utilisation du sol, par quoi il faut entendre également la définition du coefficient d'occupation du sol (arrêt AC 1999/0213 du 27 avril 2001). Le coefficient d'occupation du sol (COS), ou indice d'occupation du sol (IOS) indique la proportion de la surface occupée par les bâtiments sur un terrain donné. Il a pour fonction d'assurer une limitation de l'emprise des constructions sur les parcelles en maintenant des espaces de verdure non construits autour de chaque bâtiment; il permet donc d'assurer à la fois des conditions d'aération et d'ensoleillement des bâtiments en limitant la densité de la surface construite au sol dans une zone déterminée et en maintenant une proportion de surface verte (voir notamment Jean-Luc Marti , Distance, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois, p. 151-152). Le coefficient ou l'indice d'occupation du sol assure une fonction importante d'aménagement du territoire en influençant sur la structure, la trame et la forme urbaine d'un quartier donné et il permet aussi de définir ou de maintenir les caractéristiques du tissu bâti (AC 2004/0100 du 27 décembre 2004). b) La jurisprudence fédérale a encore précisé que les règles sur la distance aux limites et sur la densité des bâtiments organisent la relation spatiale existant entre le bâtiment et le terrain. Elles exercent ainsi un effet direct sur l'implantation du bâtiment dans la zone considérée compte tenu de la forme de la parcelle. La conjonction de ces règles suppose donc que la parcelle présente une forme telle que les normes fixées puissent s'appliquer sans aboutir à un résultat étranger aux buts pour lesquels elles ont été édictées. Dans ce sens, ces prescriptions ont aussi une influence indirecte sur le périmètre des biens-fonds qui ne peut être modifié lorsque les dispositions en cause risquent d'être violées. L'art. 83 LATC interdit d'ailleurs tout fractionnement ou toute modification de limite d'une parcelle ayant pour effet de rendre une construction non

réglementaire; il est vrai que cette disposition prévoit la possibilité de demander une dérogation à ce principe en déposant au registre foncier une réquisition de mention signée de la municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone. Mais le fractionnement ne doit pas entraîner une division insolite des biens-fonds et il ne doit pas avoir pour effet de corriger de manière artificielle les atteintes aux règles de la zone apportées par un fractionnement ou une modification de limite (RDAF 1990, p. 79). Aussi, parmi les différents objectifs recherchés par les coefficients qui fixent le rapport entre la surface bâtie de la construction et son environnement direct, il faut mentionner l'aménagement des prolongements extérieurs des logements et des espaces communs tels que les places de jeux; le coefficient ou l'indice d'occupation du sol doit ainsi garantir des dégagements suffisants par rapport à l'importance de la construction et de son emprise au sol (voir aussi ATF non publié rendu le 10 décembre 1986 en la cause F contre M). c) Enfin, le découpage de la parcelle et la prise en compte de certaines surfaces de la parcelle, qui ne se trouvent plus dans une relation de connexité suffisamment étroite avec la construction peuvent être constitutifs d'un abus de droit (André Grisel, Traité de droit administratif vol I p. 397). Il faut alors du point de vue de l'aménagement local, que le fractionnement projeté apparaisse artificiel et insolite. Même si des formes tourmentées ne sont pas rares en raison de la topographie des lieux ou d'un découpage ancien, il faut que le bien-fonds présente une certaine unité qui doit apparaître plus ou moins aisément à l'observation des lieux et à la lecture des plans (arrêt AC 2004/0100 du 27 décembre 2004 et ATF précité non publié du 10 décembre 1986 en la cause F contre M).

E. 2

a) En l'espèce, la municipalité a délivré au constructeur André Stauffer, le 19 juin 1971, un permis de construire une villa dont la surface bâtie au sol s'élève à 249 m² selon les indications données par l'architecte à l'époque. La réglementation communale à l'époque précisait que la surface bâtie ne pouvait excéder le 1/8e de la surface totale de la parcelle (art. 28 RPE 1965). L'octroi du permis de construire imposait donc de rattacher une surface de 1992 m² au projet de construction. Le constructeur a présenté un plan de situation sur lequel les deux parcelles 1008 et 1013 étaient liées par un liseré jaune; il montrait de cette manière son intention d'utiliser la surface de la parcelle 1013 pour respecter le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone dès lors que la surface de la parcelle 1008, limitée à 1200 m², était insuffisante. Il est vrai toutefois que la municipalité n'a pas fixé dans le permis de construire des conditions concernant l'utilisation d'une partie de la parcelle 1013 pour définir le droit à bâtir obtenu sur la parcelle 1008. Il est vrai aussi que la municipalité n'a pas exigé la réunion des deux biens-fonds comme une condition à l'octroi du permis de construire. Elle n'a pas fait inscrire non plus une mention au registre foncier ni fait signer une convention précisant l'étendue et la localisation de la surface de la parcelle 1013 prise en compte pour délivrer le permis de construire sur la parcelle 1008. Il convient donc de déterminer si cette situation libère la parcelle 1013 de toute restriction. b) Les restrictions qui résultaient de l'ancien règlement de 1965 concernant le coefficient d'occupation du sol ont été maintenues par la nouvelle réglementation en vigueur, qui prévoit un coefficient d'occupation du sol identique de 0,125 (art. 12 RPE 1981). Les règles concernant le coefficient d'occupation du sol font partie des restrictions de droit public à la propriété foncière qui existent sans qu'il soit nécessaire de les inscrire au registre foncier. Ce principe s'applique également en cas de report du coefficient d'occupation du sol sur une parcelle voisine (Denis Piotet , Le transfert du coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol et le droit privé fédéral, in Droit de la construction 2000 p. 39). Ainsi, il apparaît que la partie de

la parcelle 1013 qui était nécessaire pour respecter le coefficient d'occupation du sol de la villa construite sur la parcelle 1008 reste rattachée et attribuée à cette construction malgré l'absence de réunion entre les deux biens-fonds ou de mention inscrite au registre foncier confirmant cette attribution. Les restrictions qui grèvent ainsi la parcelle 1013 ont été prises en compte lors de l'estimation fiscale du bien-fonds, limitée à 15'000 fr. Ce montant particulièrement bas montre les effets de la restriction de droit public sur ce bien-fonds. Les recourants, au moment de l'achat, ne pouvaient ignorer cette situation qui ressort clairement du contrat de vente. Il faut aussi relever que seul un prix global a été fixé pour les deux parcelles 1008 et 1013, car les parties au contrat de vente ont vraisemblablement considéré que ces deux biens-fonds formaient un ensemble permettant la prise en compte d'une partie de la parcelle 1013 pour le respect du coefficient d'occupation du sol de la villa sur la parcelle 1008. c) L'ancienne loi sur les constructions et l'aménagement du territoire avait été modifiée le 15 décembre 1980, précisément pour éviter que les parcelles détachées d'un terrain construit dont la surface avait déjà été prise en compte dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol puissent être à nouveau utilisées une deuxième fois pour une nouvelle construction, en violant ainsi les règles de droit public sur la densité des constructions. Le message du Conseil d'Etat concernant cette révision apporte les précisions suivantes : "Dans la mesure où le législateur cantonal ou communal a fixé dans la loi et les plans et règlements qui en découlent, les conditions relatives à la construction dans les zones diverses, ces conditions doivent être respectées par tous, au profit de la collectivité. On rappelle que les dispositions de droit public restreignant la propriété foncière prennent le pas sur le droit privé, en vertu de la réserve contenue à l'art. 102 du Code civil suisse". C'est pour éviter de tels abus que le législateur a introduit le principe de l'interdiction de fractionnement ou de correction de limites qui aurait pour effet de rendre une construction non réglementaire (BGC automne 1980, p. 681-682). Ainsi, il apparaît que la surface de la parcelle 1013 ne peut pas être prise deux fois en considération, d'une part pour la villa déjà construite sur la parcelle 1008 et, d'autre part, pour une nouvelle villa qui serait construite sur ce bien-fonds. Seul le solde disponible peut entrer en ligne de compte pour calculer la surface bâtie d'une éventuelle construction sur ce bien-fonds. Les recourants gardent cependant la possibilité de réduire la surface bâtie du bâtiment existant pour libérer une surface constructible plus importante sur la parcelle 1013.

E. 3

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et que la décision municipale, refusant implicitement de libérer la parcelle 1013 des restrictions de droit public attachées au calcul du coefficient d'occupation du sol de la villa construite sur la parcelle 1008, doit être maintenue. Compte tenu des circonstances particulières de l'espèce, le tribunal estime qu'il y a lieu de compenser les dépens et de limiter les frais de justice à charge des recourants à 1'000 francs.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.